PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Hamilton

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

Marché du neuf

Diminution des mises en chantier

Date de diffusion : Printemps 2006

En 2006, les mises en chantier de logements devraient diminuer sous l'effet conjugué du ralentissement de la croissance démographique, de la diversification des choix sur le marché de la revente, et de la hausse du prix des habitations neuves. Leur nombre devrait régresser de 2 % pour s'établir à 3 080. Le niveau atteint cette année sera inférieur au sommet en seize ans enregistré en 2004, mais il se rapprochera de la moyenne des dix années précédentes.

Cette année, la tendance à surveiller sera l'accroissement des mises en chantier de collectifs, catégorie qui englobe les maisons en rangée et les appartements en copropriété. Les maisons individuelles neuves deviendront de plus en plus hors de portée pour bien des accédants à la propriété. Les logements collectifs, moins chers, gagneront donc en popularité. Il est ressorti de discussions avec des constructeurs de la région que les baby-boomers, qui ont habituellement les moyens, n'achètent pas nécessairement une habitation de grande superficie, mais choisissent plutôt généralement une propriété offrant des commodités supérieures à la norme. Les maisons en rangée et les appartements en copropriété de luxe dans des quartiers prisés comme Ancaster et Burlington seront de plus en plus recherchés par cette génération d'acheteurs.

L'escalade des prix réduira l'activité dans le segment des maisons individuelles neuves. On prévoit que les mises en chantier de logements de ce type se chiffreront à 1 380 cette année, ce qui représente une baisse de 8 %. Ces maisons se vendent moins cher à Hamilton (à l'exception de celles situés à Burlington, à Ancaster et dans

SOMMAIRE

Marché du neuf

1 Ralentissement de la construction

Marché de la revente

2 Activité fiévreuse

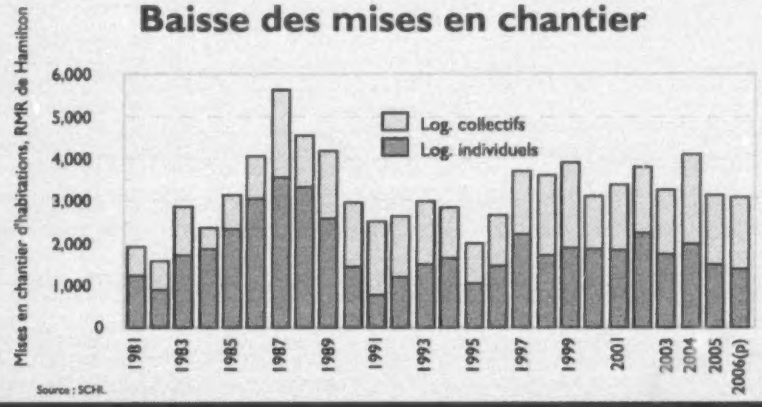
Indicateurs économiques

3 Reprise sur le marché du travail

3 Légère élévation des taux hypothécaires en 2006

4 Sommaire des prévisions

Baisse des mises en chantier



Source : SCHL

SCHL – Analyse de marché
Dana Senagama
Tél. : 416-218-3329

Canada

60 YEARS ANS

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

certaines zones de Dundas) qu'à Toronto. Il y a toujours des ménages qui quittent la métropole pour s'installer à Hamilton en raison des prix relativement bas des logements individuels neufs, mais leur nombre a diminué ces dernières années.

La hausse des nouvelles inscriptions sur le marché de la revente se traduira par une plus grande diversité de prix et de type d'habitations. On s'attend à ce que l'Indice des prix des logements neufs, qui tient compte des coûts des terrains, de la main-d'œuvre et du capital, régresse légèrement (-5,8 %) en 2006, alors qu'il avait augmenté de 6 % l'an dernier. Les prix devraient croître moins rapidement sur le marché du neuf, sauf ceux des maisons individuelles situées dans des quartiers chers, qui devraient bondir. Le prix moyen des logements individuels neufs dépassera probablement les 600 000 $ à Burlington et à Ancaster.

Marché de la revente

Activité fiévreuse

La stabilité prévue de l'emploi dans la région de Hamilton et les bas taux hypothécaires maintiendront l'activité sur le marché de la revente à de hauts niveaux. On prévoit que 13 450 logements existants changeront de mains en 2006, ce qui constitue une baisse d'à peine 1 % en regard du sommet sans précédent observé en 2005. Le nombre de transactions conclues cette année sera le deuxième en importance jamais enregistré.

En raison des majorations de taux hypothécaires, l'acquisition d'un logement deviendra graduellement moins abordable pour beaucoup d'accédants à la propriété. Certains de ces ménages opteront pour une maison en rangée ou un appartement en copropriété de moindre prix. On s'attend à ce que les ventes de logements collectifs existants augmentent en 2006.

Pendant près de dix ans, le marché de la revente de Hamilton a été caractérisé par de bas niveaux de nouvelles inscriptions. Cette tendance a été renversée à la fin de 2004. Les inscriptions sont donc en progression depuis ce temps, et on prévoit qu'elles augmenteront de plus de 5 % cette année. Les propriétaires choisissent de mettre leur logement en vente afin de profiter des prix élevés sur le dynamique marché de Hamilton. Il faut toutefois souligner que si les inscriptions s'accroîtront cette année, elles demeureront malgré tout bien en deçà des sommets atteints au milieu des années 1990.

La plupart des marchés ontariens tendent vers l'équilibre. Hamilton demeurera cependant nettement favorable aux vendeurs, avec un rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) supérieur à 70 % en 2006. Les conditions demeureront serrées sur ce marché : les ventes seront nombreuses et l'offre de nouvelles inscriptions sera relativement faible. Le RVNI est un bon indicateur de conjoncture. Lorsque le RVNI dépasse 55 %, le marché tend à être favorable aux vendeurs et, habituellement, les prix progressent plus rapidement que l'inflation globale. Un RVNI inférieur à 40 % se traduit par un marché favorable aux acheteurs. Lorsque le RVNI se situe entre ces deux pourcentages, le marché est considéré comme équilibré, et le taux de croissance des prix se rapproche souvent du taux d'inflation global.

Le prix de revente moyen des habitations s'accroîtra de plus de 7 % pour atteindre 246 000 $. Cette proportion est environ trois fois supérieure au taux d'inflation global prévu pour 2006. Burlington, Ancaster et Dundas devraient venir aux premiers rangs pour ce qui est des augmentations de prix dans la RMR de Hamilton.

Conditions nettement favorables aux vendeurs sur le marché de l'existant

Sources : ACI et SCHL (prévisions)

Marché locatif

Légère baisse des taux d'inoccupation

L'augmentation des frais de possession d'une habitation, attribuable à la lente progression des taux hypothécaires et à la hausse des prix des logements, contribuera à développer la demande de logements locatifs en 2006. Le taux d'inoccupation moyen des appartements devrait légèrement diminuer pour s'établir à 4,2 % à la fin de 2006, avant de régresser à nouveau en 2007.

Le taux légal d'augmentation des loyers permis par l'Ontario doit être inférieur à 2,1 % en 2006 dans le cas des logements occupés. On prévoit que la hausse moyenne cette année sera conforme à cette directive et qu'elle sera inférieure au taux d'inflation global. Dans l'agglomération de Hamilton, les loyers réels sont en baisse depuis 2001.

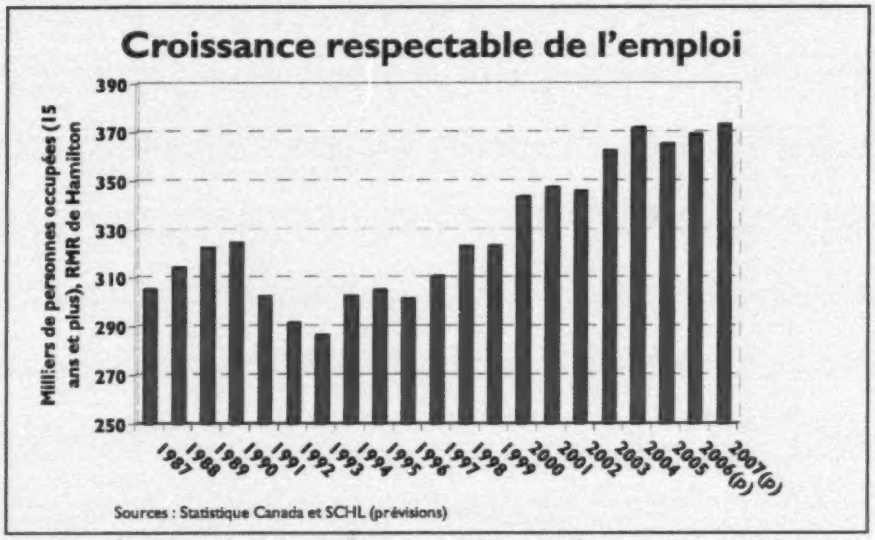
Survol de l'économie

Reprise sur le marché du travail

Depuis au moins dix ans, Hamilton connaît une forte croissance de l'emploi. Plus de 70 000 postes ont été créés, ce qui a eu des retombées positives sur le marché de l'habitation. Cette tendance à la hausse s'est toutefois inversée l'an dernier. La robustesse du dollar canadien, les difficultés connues par le secteur de la fabrication et le repli de la migration infraprovinciale ont tous eu un effet défavorable sur l'emploi en 2005; celui-ci a ainsi régressé de près de 2 %. L'appréciation de notre dollar continuera à nuire aux exportations en 2006. On prévoit cependant que la création d'emplois s'améliorera quelque peu maintenant que le géant de l'acier Stelco n'est plus sous la protection de la loi sur les faillites et que Dofasco se remet de la prise de contrôle. L'emploi devrait progresser d'environ 1 % cette année.

La montée du prix du pétrole a eu une incidence négative sur la confiance des consommateurs pendant une bonne partie de 2005, ce dont témoigne la baisse de l'Indice des attitudes des consommateurs de l'Ontario observée aux troisième et quatrième trimestres de 2005. L'Indice a recommencé à monter au premier trimestre de 2006, et on prévoit qu'il continuera sur sa lancée tout au long de l'année. L'optimisme des consommateurs est de bon augure pour le marché de l'habitation de Hamilton, car il se traduit par un volume constant d'achats.

À Hamilton, la croissance démographique sera alimentée par l'immigration, puisque la population de l'agglomération est caractérisée par un faible taux de natalité et une génération de baby-boomers vieillissante. Du côté de la migration, Hamilton sera perdante, car le marché de l'emploi de l'Ouest canadien, fondé sur le secteur de l'énergie, attirera certains de ses travailleurs. Toutefois, une amélioration de la migration internationale, conjuguée à un accroissement de la migration infraprovinciale en provenance de Toronto, devrait maintenir le solde migratoire au même niveau. Par conséquent, le bilan migratoire devrait demeurer stable à 4000 personnes en 2006.

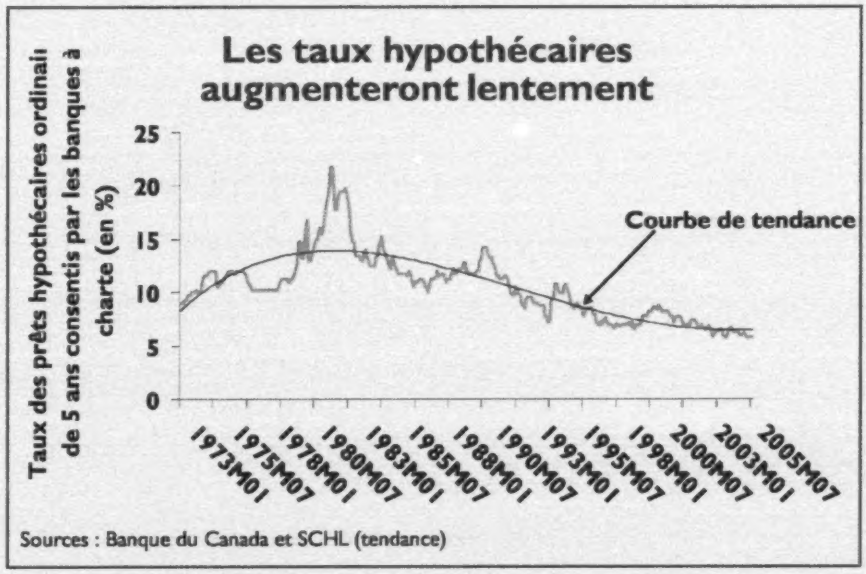


Tendances économiques

Légère élévation des taux hypothécaires en 2006

L'inflation modérée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine aideront à limiter l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays en 2006.

Même s'ils demeurent faibles en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement d'entre 25 et 75 centièmes de point cette année. On prévoit qu'en 2006, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.



SOMMAIRE DES PRÉVISIONS
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE HAMILTON
Printemps 2006

MARCHÉ DU NEUF	2004	2005	2006(p)	Variation en %
Mises en chantier				
Logements individuels	1 995	1 502	1 380	-8,1 %
Logements collectifs	2 098	1 643	1 700	3,5 %
Tous logements confondus	4 093	3 145	3 080	-2,1 %
Prix moyen des logements neufs				
Logements individuels	316 705 $	369 808 $	436 500 $	18,0 %
MARCHÉ DE LA REVENTE				
Chambre immobilière de Hamilton-Burlington et district				
Ventes S.I.A.®[1]	13 176	13 565	13 450	0,8 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	17 223	17 646	18 565	5,2 %
Rapport ventes-inscriptions	76,5 %	76,9 %	72,4 %	--
Prix S.I.A.® moyen	215 922 $	229 753 $	246 000 $	7,1 %
INDICATEURS ÉCONOMIQUES				
Taux hypothécaires à un an	4,59	5,06		
Taux hypothécaires à cinq ans	6,23	5,99		
Personnes occupées (en milliers)	372,0	365,0	369,0	1,1 %
Croissance de l'emploi (en milliers)	-	-7,0	4,0	--
Migration nette	4 124	4 500(p)	4 500(p)	0,0 %

Sources : ACI, chambre immobilière de Hamilton-Burlington et district, Statistique Canada et Conference Board du Canada.

1 Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

P : Prévisions

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation.** C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite.**

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64305_2006_B01